

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Nicole Gohlke, Caren Lay, Susanne Ferschl, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 20/6827 –**

Verkauf des ehemaligen Geländes der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein am Leuchtenbergring in München

Vorbemerkung der Fragesteller

In München besteht ein großes öffentliches Interesse an der weiteren Nutzung und damit am Verkauf des ehemaligen Geländes der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) am Leuchtenbergring. Der Verkauf durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat sich jedoch schon mehrfach verzögert (www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-branntweinmonopol-stadt-kauf-1.5768563?reduced=true).

Es braucht eine Aufklärung darüber, weshalb sich der Verkauf und damit die Fragen der weiteren Nutzung verzögern und in welche Richtung die Bundesregierung beim Verkauf verhandelt.

1. Wie weit sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Verhandlungen zwischen der Stadt München und der BImA über den möglichen Verkauf des ehemaligen Geländes der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein am Leuchtenbergring in München vorangeschritten?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist bei der Veräußerung von Liegenschaften an die Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung (BHO) gebunden und hat insbesondere § 63 Absatz 3 BHO zu beachten, wonach Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden dürfen, soweit nicht im Haushaltsplan eine Ausnahme zugelassen ist. Eine solche Ausnahme stellt der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 bei Kapitel 6004, Titel 121 01 dar. Danach kann die BImA an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern, wenn der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune/Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Die BImA bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 26. Mai 2023 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

an (Erstzugriff) und Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall nimmt die Landeshauptstadt München diese Erstzugriffsoption in Anspruch. Dementsprechend haben die BImA und die Landeshauptstadt München bereits gemeinsam die Erstellung eines Verkehrswertgutachten für die Liegenschaft beauftragt, das derzeit von dem Gutachterausschuss (GAA) der Landeshauptstadt München erstellt wird. Auf dieser Grundlage werden dann die konkreten Kaufvertragsverhandlungen geführt.

2. Durch welche Ereignisse könnten nach Kenntnis der Bundesregierung die Kaufverhandlungen mit der Stadt München beschleunigt oder auch verzögert werden?

Die Grundlage für die weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen ist das Vorliegen eines von allen Seiten anerkannten Verkehrswertgutachtens. Sonstige „Ereignisse“, die die Kaufverhandlungen beschleunigen oder verzögern könnten, sind nicht bekannt.

3. Welche Rolle spielt für die Bundesregierung beim Verkauf von BImA-Liegenschaften die anschließende Nutzung?

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird nach den Regelungen in §§ 194, 199 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Der Wertermittlung sind dabei nach § 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehört auch die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung. Die zukünftige mögliche Nutzung wird dabei durch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der jeweiligen Belegenheitskommune bestimmt, die Trägerin der Planungshoheit ist. Das durch die Landeshauptstadt München erstellte kommunale Nachnutzungskonzept stellt somit eine Grundlage für die Wertermittlung dar.

4. Wie steht die Bundesregierung in diesem Zusammenhang einem möglichen Verkauf der Bundesliegenschaft des ehemaligen BfB-Geländes am Leuchtenberg in München an
 - a) die Stadt München oder den Freistaat Bayern,
 - b) private Unternehmengegenüber?

Die für Zwecke des Bundes entbehrlichen Liegenschaften werden regelmäßig zunächst den betroffenen Städten und Gemeinden auf Grundlage des § 63 BHO in Verbindung mit dem Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Rahmen der sogenannten „Erstzugriffsoption“ zum Direkterwerb angeboten, wie auch in dem vorliegenden Verkaufsfall. Zu den Voraussetzungen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Solange die Gespräche mit den insoweit begünstigten Gebietskörperschaften nicht abgeschlossen sind, kommt eine Vermarktung auf dem freien Immobilienmarkt nicht in Betracht.

5. Wie steht die Bundesregierung einer möglichen kulturellen Zwischennutzung oder mehreren temporären Nutzungen durch Aufteilung des ehemaligen BfB-Geländes während der Kaufverhandlungen gegenüber?

Die Liegenschaft ist aktuell an die Branddirektion der Landeshauptstadt München und an vier Gewerbetreibende vermietet und damit bereits temporär zwischengenutzt. Eine darüberhinausgehende Nutzung wäre nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren, der mit Blick auf den angestrebten Verkauf unverhältnismäßig wäre.

6. Wie wird durch die BImA der Kaufpreis des Geländes gegenüber der Stadt München berechnet, und wird geplant, das Grundstück zum Verkehrswert oder verbilligt zu veräußern?

Grundlage für die weiteren Kaufvertragsverhandlungen ist eine entsprechend den oben genannten Regelungen des BauGB sowie der ImmoWertV erstellte Wertermittlung des Verkehrswertes. Hier wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Auf den ermittelten Verkehrswert kann die BImA auf der Grundlage des Haushaltsvermerks Nr. 60.3 und der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR2018)“ eine Verbilligung gewähren, wenn die Kommune verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Stadt gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Die Höhe der möglichen Kaufpreisabschläge regelt die VerbR2018.

7. Zu welchem Ergebnis kommt die BImA hinsichtlich des Verkehrswertes des ehemaligen BfB-Geländes?

Aktuell wird der Verkehrswert vom GAA der Landeshauptstadt München ermittelt. Im Übrigen unterliegt auch das spätere Ergebnis der Verkehrswertermittlung der Vertraulichkeit des noch nicht abgeschlossenen Verhandlungsprozesses.

8. Bestehen darüber hinaus rechtlich noch weitere Möglichkeiten der Kaufpreisberechnung seitens der BImA, und falls ja, wie begründet die BImA die Nutzung der derzeitigen Methode zur Wertermittlung?

Auf die Antworten zu den Fragen 3 und 6 wird verwiesen.

